

## **WSPÓLNOTA A SPÓŁDZIELNIA – GDZIE WYBRAĆ MIESZKANIE?**

Kupując mieszkanie spółdzielcze własnościowe, musimy pamiętać, że będzie ono nadal własnością spółdzielni, a my dokonujemy wyłącznie zakupu prawa do dyspozycji danym lokalem. Gdy będziemy chcieli sprzedać taką nieruchomość, będziemy musieli okazać zaświadczenie do sprzedaży, które otrzymamy od spółdzielni. Wspólnota i spółdzielnia to różne rozwiązania i warto zastanowić się, które jest lepsze.

### **Ograniczone prawo rzeczowe**

Prawo do dysponowania zakupionym mieszkaniem spółdzielczym, które należy do kategorii tzw. ograniczonych praw rzeczowych, daje nam możliwość zamieszkania w nim, ale nie oznacza tego samego, co prawo własności.

Lokal ten jednak podlega dziedziczeniu i można go sprzedać lub wynająć. Jednak w przypadku sprzedaży, będziemy musieli otrzymać odpowiednie zaświadczenie. Status właściciela w takich mieszkaniach istnieje, ale pod względem prawnym niczego nie zmienia. Tylko i wyłącznie spółdzielnia jest właścicielem lokalu i całej nieruchomości, w której się on znajduje.

### **Wady spółdzielni**

Głównym problemem spółdzielni mieszkaniowych jest zbyt rozbudowana administracja, której koszty utrzymania całkowicie pokrywają jej członkowie. Tak jest na pewno w przypadku, gdy nie posiada ona żadnych zewnętrznych dochodów. Zatem posiadacze mieszkań spółdzielczych oprócz utrzymania własnych lokali de facto opłacają koszty administracyjne nie mając jednocześnie żadnego wpływu na zarządzanie tymi środkami przez spółdzielnię. Nie będzie też żadnym dobrym argumentem fakt że spółdzielnia ma w swoich zasobach lokale użytkowe na wynajem, ponieważ przychody z tych lokali i tak nie pokrywają raczej wysokich kosztów administracyjnych tych podmiotów.

Ma to realny wpływ na ewentualne problemy – jeśli finanse instytucji w której posiadasz lokal mieszkalny i jesteś jej członkiem nie będą dobrze zagospodarowane trzeba liczyć się z konsekwencjami. Można się na przykład spodziewać częstego podwyższania czynszu (w dużych spółdzielniach wielu lokatorów nie reguluje terminowo opłat czynszowych przez co inni je pokrywają), kiepskiego stanu nieruchomości, w której znajduje się mieszkanie, trudności z wyegzekwowaniem napraw, czy remontów przestrzeni wspólnej lokatorów. Jeżeli chodzi o remonty, to w najlepszym przypadku każdy z budynków w zasobach spółdzielni musi poczekać na swój remont w kolejce, przy czym żaden ze spółdzielców i tak nie będzie miał realnego wpływu ani na zakres, ani na przebieg prac remontowych. Sukcesem takiego spółdzielcy będzie uzyskanie dostępu do dokumentacji danego remontu wykonywanego w jego budynku.

### **Wspólnota a spółdzielnia – co jest lepszym wyborem?**

Zakup lokalu w budynku, w którym funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa, może być zdecydowanie lepszym pomysłem. Przede wszystkim są to małe organizacje ze zdecydowanie mniejszym aparatem administracyjnym, lub zgoła bez żadnego. Co jest bardzo istotne, bliższe relacje sąsiedzkie wpływają na poczucie odpowiedzialności i zainteresowania wobec wspólnej nieruchomości w której żyją.

Prościej jest również uzyskać realny wpływ na decyzje odnośnie budynku i kontrolę nad sprawami, które nas bezpośrednio dotyczą – sprawy zarządu, koszty utrzymania itp. Jeżeli właściciele nie chcą zarządzać swoim budynkiem osobiście zawsze mogą zlecić różne czynności podmiotom zewnętrznym. W każdej chwili, w tzw. dużej wspólnocie, mogą wg swojej woli notarialnie zmienić tzw. sposób zarządu. Dodatkowo mieszkanie we wspólnocie daje nam gwarancję prawa własności lokalu, który w niej nabędziemy.

Nie zawsze oczywiście są to organizacje pozbawione wad. Zdarzają się również wspólnoty zarządzane źle. Jednak łatwiej to sprawdzić przed nabyciem nieruchomości niż w przypadku spółdzielni, w której jest znacznie więcej lokali i trudno oszacować i ocenić stan finansów i jakość jej zarządzania.